

· 楼市资讯 ·

低总价优势激发刚需释放

中小户型年末集中入市

凯德残疾儿童康复计划正式启动

12月19日,凯德中国希望基金携手中华慈善总会在北京举办凯德残疾儿童康复计划新闻发布会,正式宣布该项目进入实施阶段。凯德中国希望基金捐资人民币100万元,项目由中华慈善总会主要负责执行,一期主要集中帮助北京市及周边贫困的残疾儿童到北京市康复中心进行专业康复治疗。项目旨在使能通过专业康复治疗恢复部分功能的残疾儿童得到有效的治疗,从而提高残疾儿童的自理能力和生活质量。

据了解,进入中国18年以来,凯德在发展业务的同时,始终积极履行企业社会责任,每年都会将集团净利润的5%注入旗下公益机构嘉德希望基金,为弱势儿童提供教育、健康和重建等方面的支持。

陶然·廷“超精装公园大宅”亮相京城

12月13日下午,主题为“精装艺术与豪宅收藏”的论坛活动在陶然·廷项目接待中心举行。与会嘉宾共同探讨了精装发展与豪宅产品创新等热点话题。

在样板间品鉴环节,全国近二十家媒体资深人士亲身感受到“超精装”大宅所营造的奢华居住魅力。

陶然·廷位于北京二环内,坐拥天坛、先农坛等国宝级文脉古迹。与项目紧邻的陶然亭公园占地59公顷,素有“都门胜地”之誉。

如依家(北京)装饰有限公司总经理兼设计总监、陶然·廷室内设计师杜达霏女士表示:“我们追求的是更优越的豪宅居住品质。”项目依托其紧邻陶然亭公园的地理环境优势,主推“超精装公园大宅”的产品概念。项目仅14套面积在230-500平方米的大户型公寓,使得其“超精装”产品可以建立在户户定制的基础上,专注于每一处细节的营造。项目整体设计以“曼哈顿新时尚风格”为主线,以中西合璧的艺术手法、多主题地展现各个空间的完美居住感受。

富力童话时光持续热销中



随着年底楼市翘尾效应,刚性需求正在持续释放。作为京南地区刚需品质楼盘的代表,富力童话时光项目更是受到了众多客户的青睐。

据了解,政府三年投资2900亿元建设城南发展,年内再投741亿元,带动了大兴交通、教育、医疗、环境等全面发展。首都第二机场的即将落成,新航城、新空港产业园的落地等利好因素,令大兴生活配套得越来越完善。富力童话时光建筑面积25万平方米,是集花园洋房、叠拼别墅于一体的北欧风情低密社区。基于一期产品——富力丹麦小镇的设计理念,二期产品的建筑设计、户型设置、园林规划等方面进行了全面升级。

中国写字楼第九届年会召开

以“变革与重塑:房地产新周期下的新模式”为主题中国写字楼年会日前召开。中国写字楼发展论坛组委会秘书长、房讯新媒体总裁刘凯表示:“期待更具创新借鉴意义的创新和重塑模式出现,期待公平与效率之下的中国新型城镇化成长路径。”

同时,房讯新媒体联合中国写字楼行业协会、中国写字楼TOP100研究课题组及其他媒体机构,发起“中国地产金厦奖”评选活动,以对中国优秀写字楼项目、产业地产项目、企业、个人进行嘉勉,本着“客观公正、全面权威”的评审原则,在用户网民直接投票的基础上,遴选学界、金融界、专业机构专家组成强大的评审阵容,旨在推动中国非住宅地产行业的国际化发展进程,展示行业优秀成果,记录市场榜样,助力行业发展。

有迹象表明,年底的集中入市让刚需中小户型产品正在成为年底楼市出现成交翘尾的最大主力军。而低总价、临地铁、贴近首次置业的刚需业主需求正是这类产品的主要特性。



统计数据显示,上周(12月10日-16日)北京商品住宅共有6个项目入市,其中包括5个老项目后期和一个纯新盘项目,中小户型成为入市主力产品。套数增加但供应面积减少是因为上周入市的6个项目以中小户型为主,其中5个项目的套均供应面积低于100平方米。

中小户型集中推盘

来自亚豪机构的统计显示,6个项目共新增商品住宅1995套,比前一周增加275套。不过,预售许可面积为15.5万平方米,比前一周减少20%。套数增加但供应面积减

少是因为上周入市的6个项目以中小户型为主,其中5个项目的套均供应面积低于100平方米。

针对上周中小户型密集入市的情况,亚豪机构副总经理高珊分析认为,近期北京购房客群以刚需及改善性为主体,开发商基于此,推出小户型甚至微小户型产品以贴近需求。此外,开发商在以往地产市场淡季时期放量推新,也是希望尽快消化库存,中小户型的供需两旺正是奠定当下楼市火热的坚实基础。

此前,在本月初取得预售证的10个楼盘中,均价在2万元/平方米以下的刚需盘占绝大多数,达到7

个,包括房山的长阳半岛、京投万科·新里程、大兴的金融街·融汇、昌平的路劲·世界城等。

小户型产品遭抢

据亚豪机构统计显示,在四季度普通住宅的销量排行中,排名靠前的多是中小户型项目。金融街·融汇以587套的销量位居第三。此外,包括东亚首航国际、中国铁建国际城乐想汇、自由筑等项目也位居销量排行前列。

位于通州的东亚·印象湖也遭遇了抢购,月初开盘当天300套房即告售罄。上周末加推房源单价上涨200元,依旧遭到市场的追捧。

无独有偶,位于大兴天宫院的龙湖时代天街85平方米的通透两居更是格外抢眼,项目推出的最低15万元首付分期支付的政策也格外吸引市场的关注。据悉,该项目每周末售楼中心都可接待千余名看房者。

中小户型优势明显

业内人士介绍,单价在1.5万元/平方米左右,总价在80万-100万元的楼盘大多位于五环外的通州、大兴、顺义等郊区。此类产品锁定了对价格相对敏感的刚需客群,或是将产品定位为中小户型为主,或是在项目整体中配建了相当比例的中小户型。

另外,一些商住小户型项目也销售看好,顺义南法信镇的东亚首航国际和马可汇、通州土桥东侧的自由筑、朝阳区北苑的中国铁建国际城乐想汇和大兴黄村的首开康乃馨城等,均为区域内较为知名的商住小户型楼盘。

专家介绍,在户型设计方面,虽然中小户型略显紧凑,但并没有降低室内使用的功能性。同时,刚需项目大都临近地铁等便捷交通线路。加上低总价的优势,获得了刚性购房客群的青睐并不意外。

业内人士分析,年底楼市翘尾行情的出现,一些长期关注楼市的刚性客群不愿再观望,加上一些明年开春即将结婚的婚房需求,这些都是小户型产品遭抢购的因素。

本报记者 董家声/文 高鹏/摄

12月前半月二手房成交再“摸高”

近日,随着年底商品房市场的翘尾效应,“千人排队”、“日光盘再现”等标题屡见不鲜。与此同时,二手房市场表现更是不甘落后,中原地产研究部近期发布的统计数据显示,12月上半月,北京新建住宅签约7350套,二手房住宅签约7448套,均为年内同期高点,二者合计14798套。比11月同期上涨了9.4%。其中,二手房成交量比11月上半月增长了16.2%。

业内人士表示,供需两旺的局面,刺激了成交量的上涨。

伟业我爱我家集团副

总裁胡景晖分析表示,临近年底楼市翘尾行情如期而至,明年开春即将结婚的婚房需求,以及年底的改善住房置业需求是推动北京二手住宅成交量持续回暖的主要动力。随着购房需求的增多,以及二手房价的小幅上涨,九月份因市场下行而暂缓出售计划的业主,也再度对楼市充满信心,挂牌价小幅上涨,议价空间逐步缩小,二手房价止跌回升。

业内预计,12月份北京二手住宅市场将依旧延续翘尾行情,成交量或

将超过11月份,接近7月份的年内峰值。随着购房需求的集中释放,由于这些需求在区域分布上相对较为集中,所以交易热点区域供不应求的局面将导致12月份北京全市二手房价的小幅上涨难以避免。

但也有专家指出,二手房成交量上升的确是事实,但一些媒体报道的“一夜涨价70万”、“半年涨价150万”则一定是个案,不是市场的普遍现象。报价飞涨的原因是,一些业主原本出售意愿就不强,报价远远脱离市

场价格。此外,“挂牌价”并非成交价。虽然从成交价看有一定上涨,尤其是一些学区房或者环境有公园等稀缺因素的楼盘,但市场整体暴涨现象并未出现。随着近日中央政治局会议上强调继续坚持房地产市场调控政策不动摇,以及国土部刚刚公布的“采取切实措施,稳定房地产用地供应,抑制异常地价”的表态,预计未来楼市仍然是以刚需为主,决定了难以出现大规模抢购进而推动市场大涨的现象。

本报记者 董家声